

Guía del COVID-19 para condominios y asociaciones comunitarias de interés común

El Departamento de Regulación Financiera y Profesional (“el Departamento”) reconoce que a los copropietarios de viviendas y sus asociaciones le hayan surgido interrogantes durante la pandemia del COVID-19. Como servicio, el Departamento ha compilado una serie de preguntas frecuentes para proporcionar información actualmente disponible en un solo documento. Tenga en cuenta que estas preguntas frecuentes no pretenden proporcionar asesoramiento legal, sino más bien transmitir información que las asociaciones y los propietarios de las unidades habitacionales pueden encontrar informativa y educativa.

Considere que las disputas que surjan de la Ley de Propiedad de Condominio (Título 765 de los Estatutos Compilados de Illinois, ILCS, Sección 605 / (“CPA”, por sus siglas en inglés) o la Ley de Asociación Comunitaria de Interés Común (Título 765, ILCS, Sección 160 / (“CICAA”, por sus siglas en inglés) solo pueden resolverlas los tribunales de Illinois. El Departamento no tiene jurisdicción sobre la CPA o la CICAA. La legislatura de Illinois, a través de la CICAA, creó la Defensoría del Condominio y la Comunidad de Interés Común en la División de Bienes Raíces (“la División”). La misión del defensor es proporcionar información a los propietarios de las unidades habitacionales, los condominios y las asociaciones comunitarias de interés común y sus respectivas juntas.

Preguntas frecuentes

P. La pandemia del COVID-19 me está causando dificultades financieras y tengo problemas para pagar mis cuotas. ¿Qué puedo hacer?

R. La CPA prohíbe expresamente a los condominios que omitan el cobro de cuotas: “La Asociación no tendrá autoridad para omitir el pago de las cuotas por parte de los propietarios de las unidades habitacionales”. Título 765 del Código de Estatutos Compilados de Illinois (ILCS), Sección 605/18(13)(o). Sin embargo, le sugerimos que solicite a su asociación que consulte con su abogado si puede entrar en un plan de pago razonable

con los propietarios que experimentan graves dificultades financieras a la luz de la pandemia del COVID-19. Cualquier plan de pago de este tipo debería tener en cuenta la responsabilidad de la junta de proteger la salud financiera de la asociación. Su asociación también puede considerar la adopción de una política para renunciar a los cargos por pagos atrasados.

P. Según la ley actual, ¿son aceptables las reuniones virtuales de la junta?

R. La respuesta simple es afirmativa, en el entendido de que se debe dar un aviso apropiado de una reunión, por lo general con 48 horas de anticipación por correo o correo electrónico y publicarse el aviso. Ese aviso debería incluir instrucciones específicas y detalladas sobre cómo los propietarios de las unidades habitacionales pueden asistir a esas reuniones de manera virtual. Cualquiera sea el medio electrónico que se utilice, todas las personas deberán estar en capacidad de escucharse entre sí y ser escuchadas.

La CPA estipula que los estatutos de cada asociación deberán establecer que los miembros de la junta puedan participar y actuar en cualquier reunión de la junta de administradores en persona, por teléfono o por cualquier medio tecnológico aceptable, donde todas las personas que participen en la reunión puedan comunicarse entre sí y en la medida en que la participación constituya la asistencia y la presencia en persona en la reunión.

La Ley de Entidades sin Fines de Lucro de Illinois se aplica a los condominios y asociaciones comunitarias de interés común y autoriza las reuniones virtuales de sus miembros y directores. (Título 805, ILCS, Sección 105/107.05(c); Título 805, ILCS, Sección 105/108.15(c)). Por lo tanto, la reunión puede celebrarse por conferencia telefónica, Skype, Zoom u otros medios tecnológicos aceptables.

P. ¿Existe algún requisito para que el personal del edificio, como el personal de mantenimiento, ingrese a mi unidad habitacional?

R. La CPA habilita específicamente a la Junta para que tenga acceso a cada unidad habitacional, según sea necesario para el mantenimiento,

reparación o reemplazo de cualquier elemento común o para hacer aquellas reparaciones de emergencia que sean necesarias, para evitar daños a los elementos comunes u otras unidades. (Título 765, ILCS, Sección 605/18.4(j)). La CICAA no contiene ninguna disposición similar. Sin embargo, las Juntas de asociaciones comunitarias de interés común tienen deberes fiduciarios para con los propietarios de las unidades habitacionales, que probablemente incluyan atender emergencias que afecten las áreas comunes o que podrían causar daños a otras unidades.

En aquellas situaciones que no sean de emergencia, o cuando no haya ningún fundamento razonable para una verificación de bienestar, los propietarios preocupados por la transmisión de COVID-19 pueden solicitar que el personal del edificio no ingrese a su unidad.

P. El plan “Restaurar Illinois” del Gobernador estableció un enfoque de cinco fases para reabrir el estado. El plan indica que pueden celebrarse reuniones de no más de diez personas en la Fase III o cincuenta personas en la Fase IV. ¿Pueden las asociaciones reabrir gimnasios privados, piscinas (interiores y exteriores) u otras áreas de servicios?

R. Así como cada asociación es diferente, también lo es el análisis y el enfoque para reabrir los servicios comunes. Las asociaciones y sus juntas deben tomar decisiones informadas y razonables, recuerde que el virus se transmite fácilmente y de acuerdo con la fase actual del plan “Restaurar Illinois” del gobernador Pritzker. Dependiendo del servicio en cuestión, las asociaciones y las juntas deberían tomar medidas que reduzcan el riesgo de transmisión. Por ejemplo, abrir un gimnasio en un condominio sería un problema serio, ya que puede haber portadores asintomáticos del COVID-19 que utilicen la instalación y puede que no haya garantía de que se esté limpiando adecuadamente el equipo entre usos. Para obtener un ejemplar completo del plan “Restaurar Illinois” del gobernador Pritzker, visite: www.coronavir

P. ¿Se requiere que las personas usen cubiertas faciales en áreas comunes de nuestra comunidad fuera de nuestras unidades habitacionales, como: pasillos, ascensores, vestíbulos, entre otros?

R. Con el fin de limitar la propagación del COVID-19 y en consonancia con los requisitos de distanciamiento social, las asociaciones deberán seguir las pautas establecidas por los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades de los Estados Unidos (“CDC”, por sus siglas en inglés) y el Departamento de Salud Pública de Illinois (“IDPH”, por sus siglas en inglés). Para obtener más información, visite sus respectivos sitios web: CDC (www.cdc.gov) e IDPH (www.dph)

P. ¿Se permiten trabajos de construcción o de reparación en mi unidad, dentro del marco de los Decretos Ejecutivos, emitidos por el Gobernador?

R. El Decreto Ejecutivo 2020-32 del gobernador Pritzker clasificó la construcción como un servicio esencial; por lo tanto, los trabajos de construcción y reparación están permitidos durante la vigencia de los Decretos Ejecutivos del gobernador. Los propietarios de las unidades habitacionales deberán comunicarse con la junta directiva o el dirigente de asociación comunitaria antes de programar cualquier trabajo de este tipo; los propietarios, vendedores y contratistas de la unidad habitacional deberán cumplir con las normas de la asociación con respecto a la construcción, el distanciamiento social y de otra índole.